

## Ejendomselskabet Granvænget ApS

Granvænget 3, 7400 Herning

CVR-nr. 34 60 41 50

## Årsrapport for 2018

6. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2019

---

Mesut Coban  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomselskabet Granvænget ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. juni 2019

**Direktionen**

Mesut Coban

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomselskabet Granvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomselskabet Granvænget ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 17. juni 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomselskabet Granvænget ApS Granvænget 3 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 60 41 50
	Stiftet: 29. juni 2012
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Mesut Coban
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der tilføres overskudsgivende aktiviteter i selskabet, opnås tilstrækkelige kreditter, eller indskydes tilstrækkelige midler i selskabet fra ejerkredsen til at kunne service selskabets fremtidige gældsforpligtelser. Det er selskabets vurdering, at sådanne tiltag vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Selskabets ledelse forventer at selskabets kapitalforhold reetableres ved egen indtjening eller yderligere kapitalindskud.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

### Korrektion tidligere år

Der er i indeværende regnskabsår foretaget en korrektion af egenkapitalen og gældsforpligtelserne pr. 1/1 2017 med et beløb på 142 tkr. som, dels omfatter et oprindelig tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Sandagervej 2 ApS for tidligere års afholdte ombygningsudgifter på ejendommen Sandagervej 2, 7400 Herning, dels omfatter manglende leverandørgæld til udenlandsk leverandører af medgåede byggematerialer, leveret i 2015 og 2016, samt anden gæld. Tilgodehavendet og gældsforpligtelserne blev fejlagtigt ikke indregnet i regnskabet i de respektive år. Tilgodehavendet hos Ejendomsselskabet Sandagervej 2 ApS blev udlignet i 2015 fejlagtigt registreret som en gældseftergivelse mellem selskaberne. Selskabets egenkapital udgjorde ifølge regnskaberne ultimo 2016 og 2017 hhv. 151 tkr. og 147 tkr. før korrektionen, herefter korrigeret til hhv. 9 tkr. og 5 tkr.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2018	2017
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>52.313</b>	<b>57.795</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-12.275	-12.275
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>40.038</b>	<b>45.520</b>
Andre finansielle omkostninger	-40.510	-49.688
<b>Resultat før skat</b>	<b>-472</b>	<b>-4.168</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-472</b>	<b>-4.168</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-472	-4.168
	<b>-472</b>	<b>-4.168</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		<u>1.669.279</u>	<u>1.681.554</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.669.279</u></b>	<b><u>1.681.554</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>1.669.279</u></b>	<b><u>1.681.554</u></b>
Udsudte skatteaktiver	1	0	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.515</u>	<u>6.536</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.515</u></b>	<b><u>6.536</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>5.515</u></b>	<b><u>6.536</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>1.674.794</u></b>	<b><u>1.688.090</u></b>

### Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-120.799</u>	<u>-120.327</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>4.201</u></b>	<b><u>4.673</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.154.826</u>	<u>1.222.610</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.154.826</u></b>	<b><u>1.222.610</u></b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		67.808	68.025
Kreditinstitutter		10.310	22.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.031	86.181
Anden gæld		<u>403.618</u>	<u>284.463</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>515.767</u></b>	<b><u>460.807</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.670.593</u></b>	<b><u>1.683.417</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.674.794</u></b>	<b><u>1.688.090</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med		

## 2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	-120.327	4.673
Årets resultat	0	-472	-472
Egenkapital pr. 31. december	125.000	-120.799	4.201

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 883.499 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.222.634, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 1.669.279.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 200.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk som selvskyldnerkautionist overfor SparNord for opfyldelse af nuværende og fremtidige forpligtelser af enhver art for Decolux New-Line ApS, CVR. 38775758

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (og de øvrige selskaber i koncernen). Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomselskabet Granvænget ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20%
Grunde afskrives ikke.		

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.